

## CZĘŚĆ OPISOWA

### 1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego

Przedmiotem opracowania jest projekt remontu elewacji oraz izolacji przeciwwilgociowej budynku oficyny zlokalizowanej na działce nr 302/14 w m. Podborze gmina Olesno.

Kategoria obiektu budowlanego: - XIII – inne budynki mieszkalne.

### 2. Inwentaryzacja budynku.

Oficina przybramna zlokalizowana jest w miejscowości Podborze w południowej części zespołu pałacowo-parkowego w obrębie ogrodu w stylu francuskim. Oficina jest pozostałością zabudowy powstałej w latach 1750-1760. Uległa częściowemu zniszczeniu podczas pożaru na początku XIX wieku. Po roku 1945 budynek został przebudowany we wnętrzach i adaptowany na mieszkania lokatorskie.

Park znajdujący się na działce nr 302/14 wraz z alejkami jest wpisany do rejestru zabytków pod numerem 383 (data wpisu 28.02.1934 r.). Budynek oficyny jako element zespołu dworsko-parkowego jest wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-125 (data wpisu 15.06.1977 r.).

Oficina jest budynkiem zamkniętym wolnostojącym o cechach klasycystycznych. Wybudowana jest na planie wydłużonego prostokąta z narożnikiem północno-zachodnim wyokrąglonym. Jest to budynek parterowy nie podpiwniczony. Posiada ściany murowane ceglane z wstawkami kamiennymi, strop ceglany w postaci sklepień kolebkowych i krzyżowych oraz płaskie w części zachodniej, dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej krokwiowo-płatwiowej pokryty dachówka ceramiczną. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana. Tynk wewnętrzny wapienny, zewnętrzny cementowy barwiony. Ściana szczytowa wschodnia zakończona masywnymi filarami, z dekoracją pilastrów i gzymsami w zwieńczeniu. Zachowały się w niej fragmenty oporów sklepiennych dawnej bramy przejazdowej. Ścianę pomiędzy filarami zwieńcza trójkątny szczyt. Elewacja południowa jest rozdzielona na segmenty wyprofilowanymi w okładzinie pilastrami. Pozostałe elewacje nie posiadają detali architektonicznych.

#### 2.1. Dane techniczne.

Powierzchnia zabudowy	151,58	m <sup>2</sup>
Kubatura	973,26	m <sup>3</sup>

Ilość kondygnacji nadziemnych – 1

Ilość kondygnacji podziemnych - brak

Wysokość budynku - budynek niski - 7,42 m

#### 2.2. Ocena stanu technicznego.

Istniejący tynk zewnętrzny cementowy gładki barwiony jest w bardzo złym stanie technicznym. Występują znaczne ubytki, przebarwienia oraz zabrudzenia. Tynk wykazuje znaczne ślady zawilgocenia. Zaleca się wykonanie nowego tynku zewnętrznego.

Istniejąca stolarka okienna i drzwiowa jest w złym stanie technicznym. Zaleca się wymianę stolarki zewnętrznej.

Rury spustowe oraz rynny są w złym stanie technicznym. Zaleca się wymianę rur spustowych i rynien.

Opaska wokół budynku jest w złym stanie technicznym. Zaleca się wykonanie nowej opaski.

Budynek nie posiada izolacji przeciwwilgociowej poziomej oraz pionowej. Zaleca się wykonanie izolacji przeciwwilgociowej poziomej oraz pionowej.

### **2.3. Program użytkowy.**

Budynek jest obecnie użytkowany. Pełni funkcję mieszkalną. W budynku znajdują się mieszkania lokatorskie.

### **2.4. Konstrukcja budynku**

Budynek oficyny jest budynkiem wolno stojącym, bez podpiwniczenia, z jedną kondygnacją nadziemną, posadowionym na ławach fundamentowych z kamienia łamanego. Budynek wykonany jest w technologii tradycyjnej murowanej. Konstrukcję nośną stanowią murowane ściany z cegły pełnej na zaprawie wapienno-piaskowej. Konstrukcja stropu – sklepienia kolebkowe i krzyżowe ceglane, stropy płaskie. Konstrukcja dachu dwuspadowa, drewniana krokwiowo-płatwiowa. Pokrycie dachu – dachówka ceramiczna. Okna drewniane, stolarka drzwiowa zewnętrzna drewniana. Budynek nie posiada docieplenia ścian zewnętrznych, tynki zewnętrzne cementowe gładkie barwione, brak cokołu.

Obecny stan techniczny budynku oraz roboty budowlane wykonane w ramach projektowanego remontu elewacji zapewnią bezpieczeństwo pracy konstrukcji obiektu oraz nie będą stwarzały zagrożenia dla jego użytkowników. Nośność gruntu zapewni przeniesienie ewentualnych dodatkowych obciążeń

### **2.5. Izolacje**

Izolacje przeciwwilgociowe:

- brak

Izolacje termiczne:

- brak

Izolacje technologiczne:

- brak

### **2.6. Wykończenie wewnętrzne pomieszczeń**

- Na ścianach wewnętrznych - tynk wapienny
- Sufity – tynk wapienny
- Posadzki – podłogi deskowe i parkietowe
- Stolarka drzwiowa – drewniana

### **2.7. Wykończenie zewnętrzne ścian**

- Na ścianach zewnętrznych - tynki cementowe gładkie malowane.
- Stolarka okienna - drewniana

- Drzwi wejściowe – drewniane
- Obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej stalowej

## **2.8. Wyposażenie budynku w instalacje**

### **Zaopatrzenie w wodę**

- Instalacja wody użytkowej zasilana ze studni

### **Kanalizacja sanitarna**

- Instalacja podłączona do sieci kanalizacji sanitarnej

### **Ogrzewanie**

- Centralne ogrzewanie

### **Źródło ogrzewania**

- Piec na paliwo stałe

### **Instalacja gazowa**

- Brak

### **Instalacja elektryczna**

- instalacja elektryczna gniazd i oświetleniowa zasilana z sieci energetycznej

### **Wentylacja**

- grawitacyjna

## **3. Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego**

Budynek będzie nadal pełnił funkcję mieszkalną wielorodzinną.

Zakres projektowanych prac obejmuje:

- wykonanie nowych tynków zewnętrznych, wymianę stolarki zewnętrznej, wykonanie parapetów zewnętrznych, wymianę rur spustowych, wymianę opaski wokół budynku, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej.

### **PROGRAM UŻYTKOWY BUDYNKU OFICYNY**

Program użytkowy budynku nie ulegnie zmianie.

## **4. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna**

Budynek wolno stojący, bez podpiwniczenia, jednokondygnacyjny. Dach dwuspadowy.

Należy wykonać nowe zewnętrzne tynki wapienne. Przy nakładaniu tynków bezwzględnie należy zachować na ścianie wszelkie pilastry, filarki, gzymsy, okapy oraz inne ozdoby. Po wykonaniu tynku należy go pomalować farbami dyspersyjnymi.

W związku z brakiem podokienników zewnętrznych projektuje się wykonanie podokienników z kamienia naturalnego zaimpregnowanego piaskowca.

Istniejące rury spustowe należy zdemontować. W ich miejsce należy zamontować rury spustowe z blachy stalowej powlekanej.

W miarę możliwości zaleca się również wymianę rynien na nowe z blachy stalowej powlekanej.

Istniejącą stolarkę okienną i drzwiową zewnętrzną należy wymienić na nową drewnianą.

W związku z ciągłym zawilgacaniem ścian docelowo należy wykonać izolację przeciwwilgociową poziomą oraz pionową ścian fundamentowych.

## 5. Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego po przebudowie

Powierzchnia zabudowy – bez zmian	151,58	m <sup>2</sup>
Kubatura – bez zmian	973,26	m <sup>3</sup>
Wysokość – bez zmian	7,42	m
Długość – bez zmian	25,46	m
Szerokość – bez zmian	7,14	m
Liczba kondygnacji podziemnych – bez zmian	brak	
Liczba kondygnacji nadziemnych – bez zmian	I	
Poddasze – bez zmian	brak	

## 6. Opinia geotechniczna oraz informacja o sposobie posadowienia obiektu budowlanego

### 6.1. Opinia geotechniczna – podstawa prawna rozporządzenie ministra Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych

Warunki gruntowe w rejonie projektowanej inwestycji określone zostały na podstawie wykopów badawczych. Na poziomie posadowienia znajduje się glina.

Zwierciadło wody gruntowej znajduje się poniżej poziomu posadowienia.

Teren nie jest objęty wpływami eksploatacji górniczej.

Teren nie jest objęty niekorzystnymi zjawiskami geodynamicznymi, osuwiskowymi itp.

**Nośność podłoża gruntowego założono na poziomie 150 kN/m<sup>2</sup>.**

**Warunki gruntowe określono jako proste. W związku z powyższym projektowany obiekt zaliczono do pierwszej kategorii geotechnicznej w prostych warunkach geotechnicznych**

### 6.2. Informacja o sposobie posadowienia obiektu budowlanego

Posadowienie budynku bez zmian – posadowienie bezpośrednie poprzez ławy fundamentowe.

## 7. Liczba lokali

Bez zmian – trzy lokale mieszkalne.

**8. Liczba lokali w budynku mieszkalnym wielorodzinnym**

Nie dotyczy.

**9. Dostępność dla osób niepełnosprawnych**

Dostęp do budynku bezpośrednio z terenu – bez zmian.

**10. Parametry techniczne charakteryzujące wpływ na środowisko i jego wykorzystanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie**

**10.1. Zapotrzebowanie i jakość wody**

Bez zmian – ze studni.

**10.2. Ilość, jakość i sposób odprowadzenia ścieków**

Bez zmian – do sieci kanalizacji sanitarnej.

**10.3. Odprowadzenie wód opadowych**

Bez zmian – na teren własnej działki

**10.4. Emisja zanieczyszczeń gazowych**

Nie dotyczy

**10.5. Rodzaj i ilość wytwarzanych odpadów**

Bez zmian – odpady gospodarczo-bytowe.

**10.6. Właściwości akustyczne oraz emisja drgań i promieniowania**

Zastosowane w projekcie budynku materiały, proponowane rozwiązania techniczne, funkcja oraz jego eksploatacja nie są związane z emisją hałasu oraz wibracji, a także promieniowania w szczególności jonizującego pola magnetycznego ani innych zakłóceń.

**10.7. Wpływ obiektu na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne.**

Przeprowadzenie projektowanych prac nie wymaga wycinki drzew.

Budynek objęty opracowaniem nie wpływa negatywnie na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne.

**11. Analiza technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło**

Część ogrzewana budynku pozostaje bez zmian. Źródłem ciepła dla potrzeb c.o. i c.w.u. są piece na paliwo stałe. Grzejniki wyposażone są w zawory z głowicami termostatycznymi. Oświetlenie wewnętrzne z zastosowaniem opraw energooszczędnych.

**12. Analiza technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę**

W budynku zastosowane są urządzenia, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie dla poszczególnych pomieszczeń.

**13. Informacja o zasadniczych elementach wyposażenia budowlano-instalacyjnego, zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem**

- instalacje bez zmian

**14. Dane dotyczące warunków ochrony pożarowej**

Budynek został zakwalifikowany się do kategorii zagrożenia ludzi **ZL IV**

**15. Informacja o zgodach na odstępstwo**

Przy projektowaniu obiektu budowlanego nie starano się o uzyskanie zgody na odstępstwo.

**16. Projektowane rozwiązania konstrukcyjno – materiałowe**

**16.1. Fundamenty.**

Bez zmian.

**16.2. Cokół budynku.**

Tynk cokołowy należy w całości skuć do cegły i oczyścić ścianę z pozostałości tynku. Skorodowane cegły należy wymienić, zastępując cegłą licówką, która posiada zbliżone parametry fizyczne i mechaniczne jak oryginalna. Ścianę należy poddać dezynfekcji. Następnie należy wykonać izolację pionową za pomocą elastycznej, mineralnej zaprawy (szlam). Po wykonaniu izolacji na cokole należy wykonać tynk wapienny. W celach estetycznych wykonany tynk wapienny należy pokryć renowacyjną szpachlówką mineralną wzmocnioną włóknami. Następnie cokół należy pomalować farbą krzemianową.

**16.3. Ściany zewnętrzne.**

Rozwiązanie konstrukcyjne ścian bez zmian.

Tynk ścian należy w całości skuć do cegły i oczyścić ścianę z pozostałości tynku. Skorodowane cegły należy wymienić, zastępując cegłą licówką, która posiada zbliżone parametry fizyczne i mechaniczne jak oryginalna. Ścianę należy poddać dezynfekcji. Po oczyszczeniu ściany należy wykonać tynk wapienny. W celach estetycznych

wykonany tynk wapienny należy pokryć renowacyjną szpachlówką mineralną wzmocnioną włóknami. Następnie ściany należy pomalować farbą krzemianową.

**Prace przy elewacji polegać powinny na zachowaniu i ochronie formy budynku, zaleca się zachowanie układu wszystkich podziałów architektonicznych.**

#### **16.4. Detale architektoniczne**

Elementy dekoracyjne należy w pierwszej kolejności delikatnie oczyścić z wtórnych nawarstwień tynkarskich metodą mechaniczną mając na względzie szczególną dbałość o nie uszkodzanie. Powierzchnię detali należy poddać dezynfekcji. Następnie na detalach należy wykonać tynk wapienny. W celach estetycznych wykonany tynk wapienny należy pokryć renowacyjną szpachlówką mineralną wzmocnioną włóknami i pomalować farbą krzemianową.

W przypadku znacznych uszkodzeń detali należy je odtworzyć

#### **16.5. Ściany wewnętrzne.**

Bez zmian.

#### **16.6. Ścianki działowe.**

Bez zmian.

#### **16.7. Nadproża.**

Bez zmian.

#### **16.8. Sufity.**

Bez zmian.

#### **16.9. Kominy.**

Konstrukcja kominów bez zmian. Zakres prac tynkarskich jak na ścianach.

#### **16.10. Więźba dachowa.**

Bez zmian.

#### **16.11. Pokrycie dachu.**

Bez zmian.

#### **16.12. Stolarka okienna.**

Istniejącą stolarkę okienną należy wymienić na nową drewnianą w kolorze RAL 8017 z zachowaniem formy i podziałów skrzydeł.

**16.13. Stolarka drzwiowa zewnętrzna.**

Istniejące stolarkę drzwiową zewnętrzną należy wymienić na nową drewnianą w kolorze RAL 8017.

**16.14. Posadzki i podłogi.**

Bez zmian.

**16.15. Okładziny wewnętrzne ścian.**

Bez zmian.

**16.16. Parapety.**

W związku z brakiem podokienników zewnętrznych projektuje się wykonanie podokienników z kamienia naturalnego zaimpregnowanego piaskowca gr. 3 cm w odcieniu żółtym

**16.17. Podbitka.**

Bez zmian.

**16.18. Stolarka drzwiowa wewnętrzna.**

Bez zmian.

**16.19. Kolorystyka - elewacja.**

Wszystkie elementy elewacji należy pomalować farbą krzemianową.

Ściany należy pomalować w kolorze nr 10400 wg wzornik firmy KABE. Jest to kolor ustalony na podstawie ogłędzin istniejących tynków.

Cokół należy pomalować w kolorze nr 10400 wg wzornik firmy KABE.

Bonie oraz ozdoby przyokienne należy pomalować w kolorze nr 10400 wg wzornik firmy KABE

**16.20. Komunikacja.**

Bez zmian.

**16.21. Izolacje.**

Projektuje się izolację przeciwwilgociową poziomą oraz pionową ścian fundamentowych.

W związku z brakiem izolacji przeciwwilgociowej skutkującym znacznym zawilgoceniem ścian należy wykonać izolację poziomą na wysokości posadzki parteru. Izolację należy wykonać metodą iniekcji ciśnieniowej jednorzędowej od zewnątrz budynku. Po skuciu tynków należy wywiercić otwory o średnicy 12 mm z lekkim nachyleniem ku dołowi. Głębokość otworu powinna być mniejsza o ok. 5 cm od grubości ściany.

W celu dodatkowej ochrony nowego tynku należy w poziomie wykonanej iniekcji wykonać pas izolacji pionowej wysokości 30 cm za oraz na głębokość opaski (30 cm) za pomocą elastycznej, mineralnej zaprawy (szlam) (metodą mokre na mokre) w dwóch warstwach. Na wykonanej izolacji pionowej należy wykonać tynk wapienny powyżej terenu.



#### **16.22. Obróbki blacharskie**

Istniejące obróbki blacharskie należy wymienić na nowe z blachy stalowej powlekanej w kolorze RAL 8004

#### **16.23. Rury spustowe i rynny**

Istniejące rury spustowe należy zdemontować. W ich miejsce należy zamontować rury spustowe z blachy stalowej powlekanej w kolorze RAL 8004. W miarę możliwości zaleca się również wymianę rynien na nowe z blachy stalowej powlekanej w kolorze RAL 8004.

#### **16.24. Opaska budynku**

Istniejącą opaskę betonową należy skuć i wykonać nową o nawierzchni z kostki brukowej betonowej na podbudowie z kruszyw. Nową opaskę należy zabezpieczyć obrzeżem betonowym 20\*6 cm ułożonym na ławie betonowej. Do połowy szerokości opaski pod nawierzchnią żwirową należy ułożyć folię budowlaną gr. 0,3 mm z wywinięciem jej do góry na ścianę. W bezpośrednim sąsiedztwie rur spustowych należy ułożyć odwadniające korytka betonowe na podkładzie betonowym w celu odprowadzenia wód opadowych od budynku.

Podesty wejściowe należy wykonać oczyścić i zaimpregnować.

### **17. Uwagi końcowe.**

- Wszelkie roboty budowlane należy prowadzić zgodnie z warunkami technicznymi, zgodnie z zasadami sztuki budowlanej oraz przepisami BHP
- Roboty mogą być wykonywane tylko pod nadzorem osoby do tego uprawnionej
- Przed przystąpieniem do robót ziemnych zapoznać się z przebiegiem uzbrojenia terenu
- Obiekt należy wyposażać w niezbędny podręczny sprzęt p.poż. zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych
- **Wszelkie problemy i wątpliwości należy konsultować z projektantem**